

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 허귀옥 외 1명
소유물건(2025타경3538)

의뢰인: 대구지방법원 포항지원
사법보좌관 조성권

감정평가서번호: 대구25-02-016

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

대구감정평가사사무소

(토지)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감 정 평 가 사 (인)
최 재 환

감정평가액	일억일백육십일만칠천원정 (₩101,617,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 포항지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	허귀옥 외 1명 (2025타경3538)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.02.27	2025.02.26 ~ 2025.02.27	2025.03.07		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	임야	331	임야	331	307,000	101,617,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩101,617,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 포항시 남구 연일읍 학전리 “지곡성당” 남서측 약 400m지점에 위치하는 토지(임야)로서, 대구지방법원 포항지원의 경매집행을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가함.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려 하여 감정평가액을 결정함.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 2월 27일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 2월 26일 ~ 2025년 2월 27일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 실지조사하고 가격자료 등을 수집하여 분석함.

6. 그 밖의 참고사항

본건 지상에 생육중인 자연림은 통상적인 거래관습상 임지에 포함하여 거래됨을 참작하여 토지에 포함하여 평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 감정평가방법

1) 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

가. 토지

2) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

3) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

가. 토지

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비 고
1	경상북도 포항시 남구 연일읍 학전리	산59-22	임	331	자연림	1종 일주	맹지	사다리 환경사	44,000	-

※ 개별공시지가는 공시기준일이 2024.01.01.임.

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역의 공시지가표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

산식: $\text{비교표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} \times \text{그밖의 요인보정} = \text{시산가액}$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 비교표준지 선정

1) 인근지역의 공시지가 표준지

<공시기준일 : 2025.01.01>

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	주위환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비교
가	연일읍 학전리	산52-2	임	4,399	자연림	1종 일주	마을주변 산림지대	세로 (가)	부정형 환경사	34,500	-
나	연일읍 학전리	산54	임	8,265	자연림	1종 일주	국도주변 야산지대	맹지	부정형 환경사	43,600	-

2) 비교표준지 선정 및 이유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 공시지가표준지 중 비교표준지 선정기준에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가까운 기호나)를 비교표준지로 선정함.

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

비교 표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정지수)	비 고
나	경상북도 포항시 남구 주거지역 (2025.01.01. ~ 2025.02.27.)	0.109 (1.00109)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.058 $(1 + 0.00058) * (1 + 0.00058 * 27/31)$ ≈ 1.00109

※ 2025년 2월 이후는 지가변동률이 발표되지 아니하여 2025년 1월의 변동률로 추정함.

∴ 시점수정지수 : 1.00109

라. 지역요인의 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하므로 지역요인 같음. (100/100)

∴ 지역요인비준지수 : 1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인의 비교

■ 기호(1)/표준지(나)-택지후보지대 기준

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장	0.93	간선도로와의 거리 등에서 열세
		계통 및 연속성		
접근 조건	상가의 접근성	인근 상가와와의 접근성 및 편의성	1.00	접근조건 대등
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교 등과의 거리 및 접근성		
		공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 접근성		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	상,하수도, 가스, 전기 등 설치의 난이도	1.00	대체로 유사
	인근환경	주변 기존지역의 성격 및 규모		
	위험시설	변전소, 가스탱크 등의 유무		
	험오시설	특별고압선 등과의 거리		
		오수처리장, 오염방지시설, 축사 등		
	자연환경	일조, 통풍 등		
		조망, 경관 등		
지반, 지질 등				
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상	1.30	면적, 형상, 경사도 등 획지조건 우세
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
택지 조성 조건	택지조성의 난이도 및 유용성	택지조성의 난이도 및 필요정도	1.20	택지조성의 난이도 다소 우세
		택지로서의 유효 이용도		
행정 적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.01	일부 철도보호지구에서 저축하는 표준지 보다 우세
		조장, 규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등
		기타		
개별요인 비준지수			1.418	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요성이 있음.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991. 12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등의 근거가 있음.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
A	담보	2024.01.12	연일읍 학전리 산57-×	998	임	자연림	1종 일주	맹지 부정형 완경사	210,000	44,500
B	담보	2022.11.21	연일읍 학전리 산54-×	1,118	임	자연림	"	맹지 사다리 완경사	180,000	44,000
C	일반 시가	2025.01.24	연일읍 학전리 산65-×	2,214	임	자연림	자연 녹지	세로(불) 부정형 완경사	237,000	56,600
D	담보	2025.01.08	연일읍 학전리 산44-2×	1,716	임	자연림	"	세로(가) 부정형 완경사	146,000	43,200
E	경매	2020.09.11	연일읍 학전리 산54-×	1,118	임	자연림	"	맹지 사다리 완경사	125,000	44,000

※ 개별공시지가는 2024.01.01. 기준시점임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비고
a	2024.02.20	연일읍 학전리 산59-××	331	임	자연림	1종 일주	맹지 사다리 완경사	392,749	44,000	
b	2024.02.20	연일읍 학전리 산59-××	82/165	임	자연림	“	맹지 사다리 완경사	317,073	44,000	
c	2024.12.30	연일읍 학전리 산53-×	1,686	전	자연림	“	맹지 부정형 완경사	159,549	45,400	540㎡ :철도보호지구
d	2022.11.12	연일읍 학전리 산53-1×	330	임	자연림	“	맹지 부정형 완경사	303,030	43,600	

[자료출처:등기사항전부증명서 : KAIS]

※ 개별공시지가는 2023.01.01.기준임.

4) 그 밖의 요인 보정지수의 산정

(1) 그 밖의 요인 보정지수의 산식

$$\text{그 밖의요인 보정지수} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 그 밖의 요인보정지수의 산출

■ 비교표준지(나)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	보정지수
비교사례기준 비교표준지 단가	거래 사례(c)	159,549	-	1.00113	1.000	1.247	199,182	4.563
기준시점의 표준지 단가	나	43,600	-	1.00109	-	-	43,648	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 거래사례(c)를 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음						
*3)시점수정	경상북도 포항시 남구 주거지역 (2024.12.30.~2025.02.27)						
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음.						
*5)개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비준지수	
	1.00	0.95	1.25	1.05	1.00	1.247	
비교 내용	접근도로의 상태 등 접근조건 대등, 등고, 경사도 등 자연조건 열세, 면적, 형상 등 획지조건 우세, 철도보호지구 저축 면적 차이-행정적조건 우세, 기타조건 대등						

(3) 그 밖의 요인 보정지수의 결정

상기 산출보정지수 및 그밖의 보정자료, 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정지수를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	산정 보정지수	결정 보정지수
나	4.563	4.56

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지는 비교 공시지가표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	43,600	1.00109	1.000	1.418	4.56	282,228	282,000	지상입목 포함

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	282,000	331	93,342,000	지상입목 포함
합 계	-		₩93,342,000.-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

$$\text{산식: } \underline{\text{비교거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} = \text{시산가액}}$$

나. 비교거래사례의 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비교
a	2024.02.20	연일읍 학전리 산59-xx	331	임	자연림	1종 일주	맹지 사다리 완경사	392,749	44,000	

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교 가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.

∴ 사정보정지수 : 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정지수)	비 고
a	경상북도 포항시 남구 주거지역 (2024.02.20. ~ 2025.02.27)	0.972 (1.00972)	2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.082 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.100 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.119 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.098 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.060 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.101 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.072 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.074 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.083 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.059 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.065 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.058 $(1 + 0.00082 * 10/29) * (1 + 0.00100) * (1 + 0.00119) * (1 + 0.00098) * (1 + 0.00060) * (1 + 0.00101) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.00074) * (1 + 0.00083) * (1 + 0.00059) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00058) * (1 + 0.00058 * 27/31)$ ≒ 1.00972

※ 2025년 2월 이후는 지가변동률이 발표되지 아니하여 2025년 1월의 지가변동률로 추정함.

∴ 시점수정지수 : 1.00972

마. 지역요인의 비교

본건 토지는 비교사례의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음.

∴ 지역요인 비준지수 : 1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인의 비교

■ 기호(1)거래사례(a)-택지후보지대기준

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장	0.93	간선도로와의 거리 등에서 열세
		계통 및 연속성		
접근 조건	상가의 접근성	인근 상가와와의 접근성 및 편의성	1.00	접근조건 대등
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교 등과의 거리 및 접근성		
		공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 접근성		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	상,하수도, 가스, 전기 등 설치의 난이도	1.00	대체로 유사
	인근환경	주변 기존지역의 성격 및 규모		
	위험시설	변전소, 가스탱크 등의 유무		
	협오시설	특별고압선 등과의 거리		
		오수처리장, 오염방지시설, 축사 등		
	자연환경	일조, 통풍 등		
		조망, 경관 등		
지반, 지질 등				
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상	1.00	대등
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
택지 조성 조건	택지조성의 난이도 및 유용성	택지조성의 난이도 및 필요정도	1.00	대등
		택지로서의 유효 이용도		
행정 적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등
		조장, 규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.90	인근지역의 지가추이등 장래성 반영
		기타		
개별요인 비준지수			0.837	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지 단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	392,749	1.00	1.00972	1.000	0.837	331,926	332,000	지상 입목 포함

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	332,000	331	109,892,000	지상 입목 포함
합 계	-		₩109,892,000.-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

평가대상토지		공시지가기준법		거래사례비교법		비 고
기 호	면적	단가(원/m ²)	금 액	단가(원/m ²)	금 액	
1	331	282,000	93,342,000	332,000	109,892,000	지상 입목 포함

나. 시산가액의 합리성 검토 및 시산가액의 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액이 약 17.7%($332,000/282,000 \approx 1.177$) 높게 산정되었으므로 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 **평균가격 307,000원/m² [(282,000+332,000)/2 ≈ 307,000]**으로 시산가액을 조정하여 결정함.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건토지는 인근지역의 상황, 지가동향 및 평가목적등을 고려하고, 시산가액의 검토 결과 조정가액인 **307,000원/m²**로 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/m ²)	사정면적(m ²)	평가금액(원)	비 고
1	307,000	331	101,617,000	지상 입목 포함
합 계	-		₩101,617,000.-	-

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상북도 포항시 남구 연일읍 학전리	산59-22	임야	제1종 일반주거지역	331	331	307,000	101,617,000	지상입목포함
합 계								₩101,617,000.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 포항시 남구 연일읍 학전동 "지곡성당" 남서측 인근에 위치하며, 동측 인근으로 자동차 전용도로인 울산~안동간 국도가 통과하며, 서측 인근으로 동해선 철도가 통과하는 야산지대의 자연림과 건설자재 야적장, 농경지 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

인근까지 차량접근 가능하며, 대중교통사정은 다소 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

북동측 완경사지대의 사다리꼴의 자연림으로 소나무 등 자연생 입목이 생육중임.

(4) 인접 도로상태

북측으로 구거부지에 설치된 폭 3 미터 내외의 비포장농로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제1종일반주거지역
가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
준보전산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)<수도법>

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 생육중인 자연림은 통상적인 거래관습상 임지에 포함하여 거래됨을 참작하여 토지에 포함하여 평가함.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

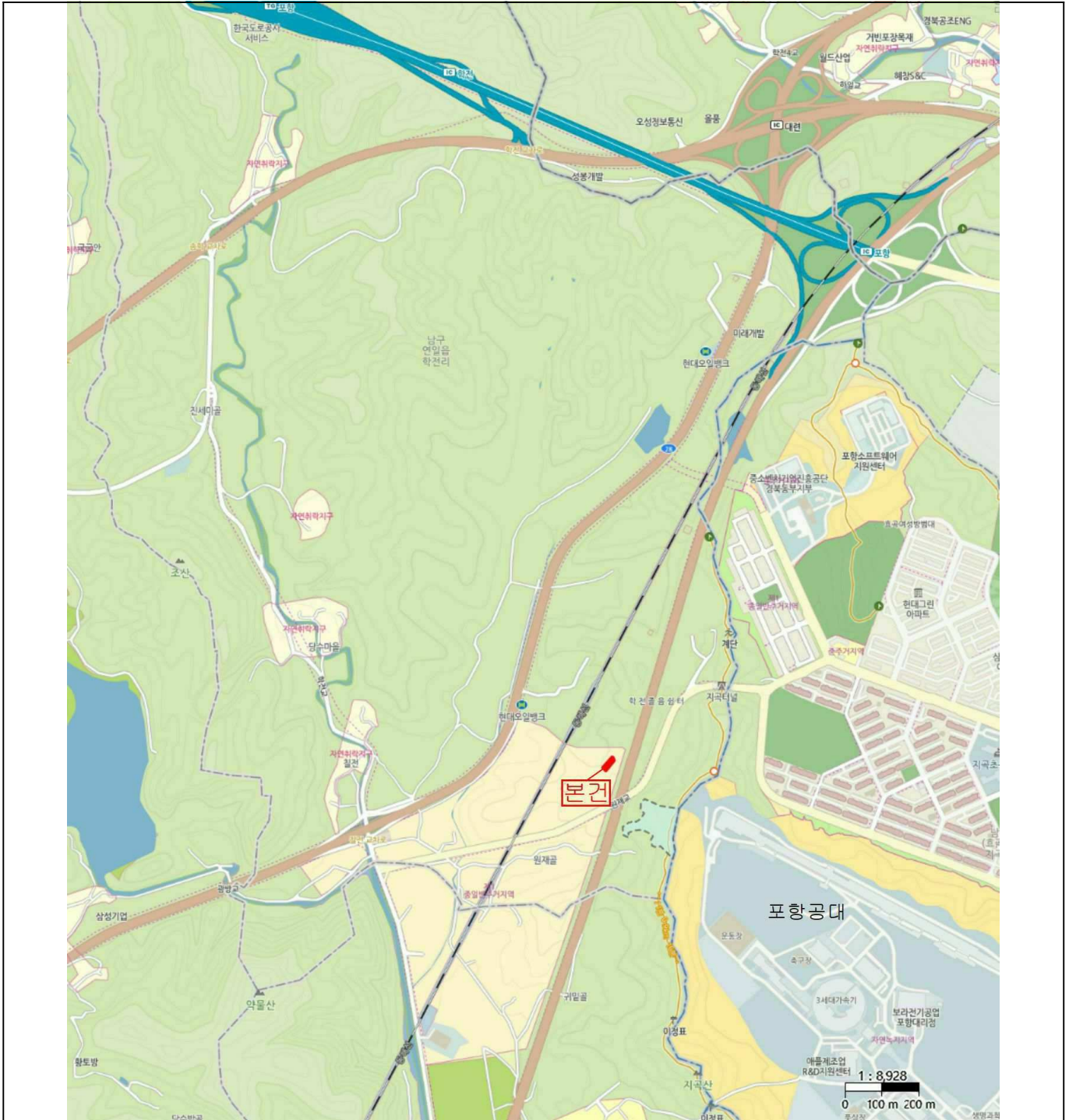
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대여부 및 조건 : 확인하지 못함.

광역위치도



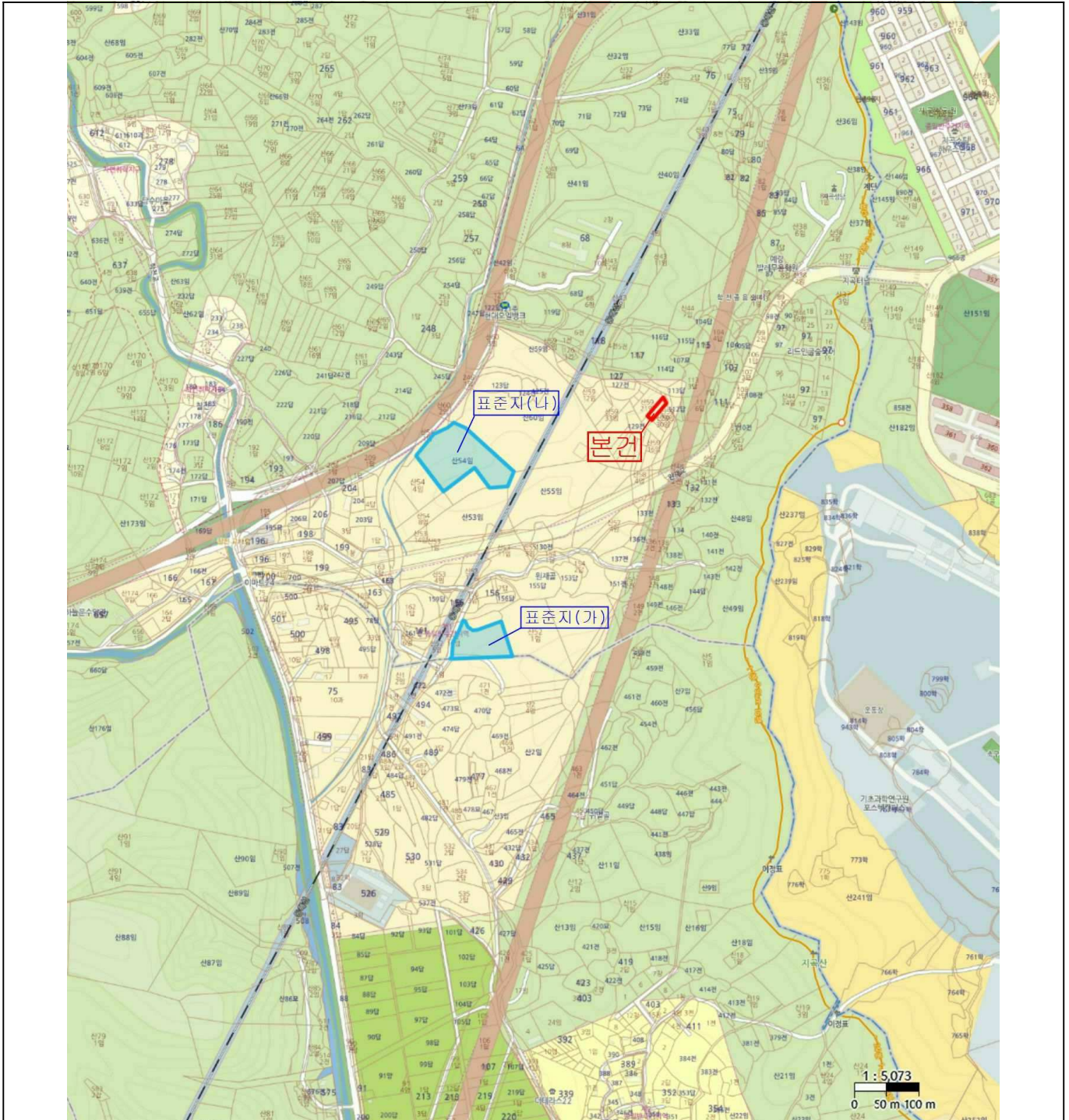
소재지	경상북도 포항시 남구 연일읍 학전리 산59-22
-----	----------------------------



위치도

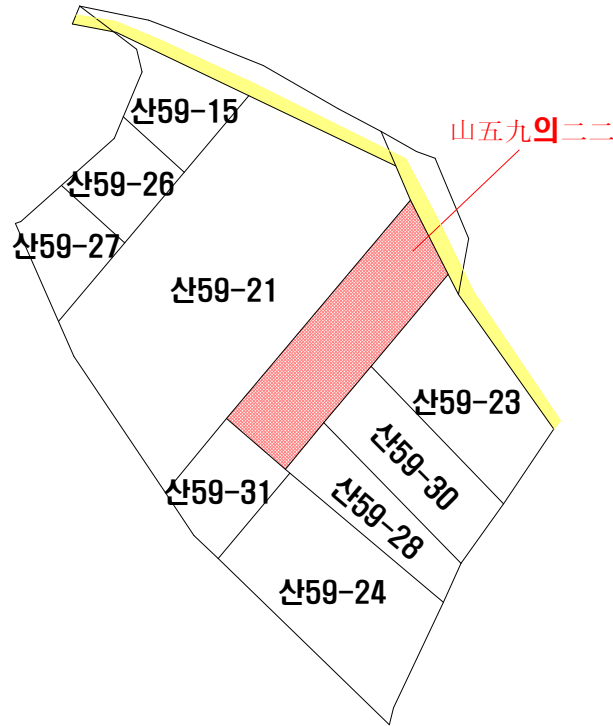
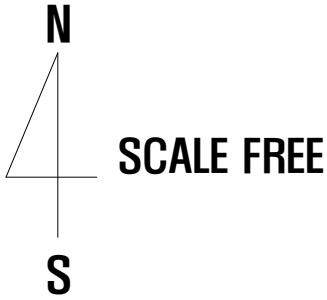


소재지	경상북도 포항시 남구 연일읍 학전리 산59-22
-----	----------------------------



현 황 도

[지적 및 건물개황도]



범례	평가대상토지			평가대상토지		
		평가대상토지		평가건물 1층		제시외
		도로		평가건물 2층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 3층이상		용도지역 구분선	

지 적 도 (위 성 도)







()



